

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

Tesis

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Magister

Program Magister Kenotariatan



Oleh:

GEMARANI HARSARI

NIM. S351502017

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2017**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

DISUSUN OLEH:
GEMARANI HARSARI
NIM: S351502017

Telah disetujui oleh Pembimbing:

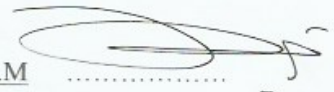
Jabatan

Nama

Tanda Tangan

Tanggal :

Pembimbing Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H,S.H.,M.M
NIP. 197210082005012001



Mengetahui :



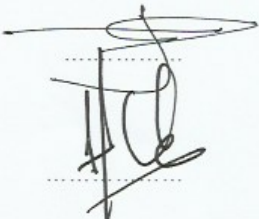
Ketua Program Magister Kenotariatan


Burhanudin H, S.H.,M.H.,M.SI.,Ph.D
NIP. 19600716 198503 1 004

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG
BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

**DISUSUN OLEH:
GEMARANI HARSARI
NIM. S351502017**

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Burhanudin H., S.H., M.H., M.SI., Ph.D.</u> NIP. 19600716 198503 1 004	
Sekretaris	<u>Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H., S.H., M.M.</u> NIP. 197210082005012001	
Penguji 1	<u>Dr. Lego Karjoko S.H., M.H.</u> NIP. 196305191988031001	
Penguji 2	<u>Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum.</u> NIP. 196412012005011001	

Mengetahui:

**Direktur Program
Pasca Sarjana**



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 19600727 1987021001

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Buahanudin H., S.H., M.H., M.SI., Ph.D.
NIP. 19600716 198503 1 004

PERNYATAAN

NAMA : GEMARANI HARSARI

NIM : S351502017

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN”**, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, Oktober 2017

Yang membuat pernyataan,

GEMARANI HARSARI

MOTTO

“We are what we repeatedly do. Excellence, therefore is not an act but a habit.”
(Aristotle)

“Curiosity may have killed the cat, but satisfaction brought it back.”
(Anonim)

“just do your best and let God do the rest.”
(Anonim)

Penulisan hukum ini kupersembahkan kepada:

My rocks!

Kedua orang tuaku

Papa dan Mama tersayang, Almarhum Hartomo Martodarmodjo M.Sc & Dra.

Endang Tjempakasari M.Lib.

Suamiku dr. Satrio Wishnu Pratomo B.Med.Sc.

Adik terbaik Suryamita Harindrari M.Sc.

Kesayangan Ananda Kefirania N. Pratomo.

Thank you for the love and support.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat dan pertolongan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (tesis) untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN”**.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis banyak mendapat bantuan bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan rendah hati ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ravik Karsidi, selaku Rektor Universitas Sebelas Maret;
2. Prof. Dr. Supanto, S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
3. Burhanudin Harahap, S.H.,M.H.,M.Si.,Ph.D, selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret;
4. Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi H, S.H.,M.M selaku Pembimbing yang telah memberikan waktu, arahan, masukan dan motivasi berharga bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Notaris Noor Saptanti, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan demi kesempurnaan tesis;
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama penulis melaksanakan kuliah;
7. Segenap staf administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang telah banyak membantu selama penulis menjalani masa perkuliahan;
8. Bapak Didik Setiawan, *Legal Officer*, Student Park Apartment, telah membantu penulis dalam mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan penulis;

9. Notaris Febrian S.H., Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan, yang telah memberikan waktu dan kesediaannya untuk berdiskusi dengan penulis mengenai tesis ini;
10. Ibu Lely Kusumawati, Tante penulis yang telah membantu kelancaran penulis dalam memperoleh data yang dibutuhkan dalam penulisan ini.
11. Teristimewa sekali untuk ibunda, suami dan adik penulis Dra. Endang Tjempakasari M.Lib, dr. Satrio Wishnu Pratomo B. Med. Sc. dan Suryamita Harindrari yang tidak pernah menyerah dan lelah untuk menyemangati penulis. Dengan cinta dan dukungan tidak ternilai dari mereka yang membuat penulis terus berjalan dan tesis ini bisa terselesaikan;
12. Mertua penulis, dr. Bambang Sukmadi Sp. THT-KL dan Ibu Yuniartin Prihesti atas dukungan, doa dan kasih sayang yang diberikan kepada penulis;
13. Rekan dan sahabat penulis Meiska Veranita, Retno Bunga W, Tesalonika Marta, Holy Oktaviani P, dan Ananda Fitki Ayu, untuk pertemanan, dukungan, kerjasama dan kesediaannya untuk selalu berdiskusi dengan penulis sejak masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini;
14. Mbak Ningsih dan Mbak Tarsem atas bantuannya turut menjaga ananda penulis pada saat penulis menyelesaikan tesis ini;
15. Teman-teman seperjuangan Angkatan VI dan VII Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, terima kasih untuk pembelajaran, kerjasama, dukungan dan semangat;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya bagi penulis dalam penyelesaian penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membutuhkan

Surakarta, Oktober 2017

Penulis,

GEMARANI HARSARI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kerangka Teori	12
1. Tinjauan Perjanjian	12
a. Pengertian Perjanjian.....	12
b. Syarat Sahnya Perjanjian	15
c. Jenis – Jenis Perjanjian	14
d. Asas – Asas Hukum Perjanjian	17
e. Tahap – Tahap Pembuatan Perjanjian	18
f. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah	18
g. Berakhirnya Perjanjian	19
2. Tinjauan Kredit dan Perjanjian Kredit	19

a. Pengertian Kredit	19
b. Para Pihak Dalam Kredit	22
c. Fungsi Kredit	22
d. Jenis – Jenis Kredit	23
e. Perjanjian Kredit	26
3. Tinjauan Hukum Jaminan.....	30
a. Pengertian Jaminan	30
b. Dasar – Dasar Hukum Jaminan	31
c. Asas – Asas Hukum Jaminan	32
4. Tinjauan Jaminan Kredit	33
a. Pengertian Jaminan Kredit	33
b. Persyaratan dan Kegunaan Benda Jaminan	33
c. Jenis-jenis Jaminan.....	35
d. Sifat Perjanjian Jaminan	36
5. Tinjauan Hak Tanggungan	37
a. Pengertian Hak Tanggungan	37
b. Ciri – Ciri Hak Tanggungan	38
c. Asas – Asas Hak Tanggungan	39
d. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	42
e. Tata Cara Pemberian, Penghapusan dan Hapusnya Tanggungan	43
6. Tinjauan Hak Atas Tanah.....	46
a. Pengertian Hak Atas Tanah	46
b. Hak – Hak Atas Tanah	47
7. Tinjauan Rumah Susun Komersial di Indonesia	59
a. Pengertian Rumah Susun.....	59
b. Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	60
c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	61
d. Status Tanah yang Dapat Dibangun Rumah Susun ...	62
e. Syarat – Syarat Pembangunan Rumah Susun	62
f. Pengelolaan dan Kelembagaan Rumah Susun	

Komersial	64
8. Tinjauan Teori Hukum	65
a. Teori Kepastian Hukum	65
b. Teori Perlindungan Hukum	68
B. Penelitian yang Relevan	70
C. Kerangka Berpikir	73
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	75
B. Sifat Penelitian	76
C. Pendekatan Penelitian	76
D. Lokasi Penelitian.....	76
E. Jenis dan Sumber Data Penelitian	76
F. Teknik Pengumpulan Data	79
G. Teknik Analisis Data.....	80
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	81
B. Pembahasan	90
1. Pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan apartemen SPA dan akibatnya pada kepastian atas hak kepemilikan unit bagi pembeli	90
a. Pembebanan hak Tanggungan yang akan dibangun apartemen	92
b. Kepastian hukum atas kepemilikan unit apartemen yang dibebankan hak tanggungan bagi pembeli	98
2. Perlindungan bagi pemilik unit apartemen bilamana terjadi eksekusi jaminan Hak Tanggungan.....	124
a. Eksekusi atas tanah dan bangunan apartemen sebagai obyek Hak Tanggungan	124

b. Resiko hukum bagi pembeli bilamana terjadi eksekusi obyek Hak Tanggungan	136
c. Perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen	147
3. Kebijakan dan prosedur pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian perikatan jual beli yang memberikan kepastian atas kepemilikan unit bagi pembeli.....	159
a. Perjanjian pemberian kredit dan APHT	160
b. Pra – perjanjian perikatan jual beli antara pengembang dan pembeli unit apartemen	165
c. Perjanjian perikatan jual beli	168
d. Perjanjian jual beli (AJB).....	174

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	178
B. Implikasi.....	179
C. Saran	180

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Gemarani Harsari, S351502017, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN, 2017, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum atas hak kepemilikan unit apartemen bagi pembelinya, akibat hukum bilamana terjadi eksekusi Hak Tanggungan beserta perlindungan hukum bagi mereka.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif evaluatif. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah studi lapangan dan studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan bahwa Di Indonesia pada umumnya calon pembeli sebagai konsumen unit apartemen banyak dirugikan dikarenakan belum memiliki jaminan kepastian hukum atas kepemilikan unit apartemen mereka. Status tanah dan gedung bangunan apartemen yang dibebankan Hak Tanggungan oleh pengembang kepada Bank dan transaksi pembelian unit apartemen yang hanya sebatas PPJB di bawah tangan merupakan beberapa faktor penyebab pembeli belum memperoleh hak kepemilikannya. Tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli memberikan resiko tidak diperolehnya sebagian atau seluruh hak yang diperjanjikan kepada mereka di dalam PPJB bilamana terjadi eksekusi Hak Tanggungan. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah memberikan dasar hukum atas ketentuan dan tata cara penyelesaian sengketa kepada pembeli dalam menuntut haknya sesuai termuat di dalam PPJB yang telah ditandatangani pengembang dan pembeli unit apartemen.

Kata kunci: apartemen, kepastian hukum, hak tanggungan, perlindungan hukum

ABSTRACT

Gemarani Harsari, S351502017, *LEGAL PROTECTION FOR BUYER OF UNIT APARTMENT STANDING IN THE LAND IMPOSED BY LIABILITY RIGHTS*, 2017, Master Program of Notary, Faculty of Law, Sebelas Maret University.

The purpose of this research is to know and answer the problem regarding legal certainty on the ownership rights of apartment units for the buyer, due to law whenever the execution of Liability rights and legal protection is applied to them.

This research is an empirical research with descriptive evaluative manner. Legal materials used include primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The techniques of collecting legal materials used in this study are field studies and heritage studies. Data analysis technique used in this research is qualitative data analysis.

Based on the results of research and discussion, it is concluded that in Indonesia in general, potential buyers as consumers of apartment units are disadvantaged because they do not have legal certainty over ownership of their apartment units. The status of the land and apartment buildings that are imposed by the developer's Liability Rights to the Bank and the purchase transaction of an apartment unit which is limited to underhand PPJB are some factors that cause the buyer has not obtained the right of ownership. The absence of legal certainty for the buyer poses the risk of not obtaining some or all of the rights contracted to them in the PPJB whenever the execution of the Liability Rights occurs. Law Number 20 Year 2011 on Flat Units and Law Number 8 1999 on Consumer Protection have provided a legal basis for the provisions and procedures for dispute resolution to buyers in claiming their rights as contained in the PPJB signed by developers and buyers of apartment units.

Keywords: *apartment, legal certainty, liability, legal protection*